

Textliche Festsetzungen
zur Einbeziehungssatzung
und den örtlichen Bauvorschriften

Schalkstetten - Schillerstraße, Flurstück Nr. 99

Entwurf: 29.06.2026

Gefertigt: Ulm, den 29.06.2026 Wassermüller Ulm GmbH Ingenieurbüro	Aufgestellt: Amstetten, Gemeinde Amstetten
Ausfertigungsvermerk Der textliche und zeichnerische Inhalt der Einbeziehungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx überein. Durch den Ausfertigungsvermerk wird bezeugt, dass die Einbeziehungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften den Beschlüssen des Gemeinderates entsprechen. Ausgefertigt: Bürgermeister Raab, Bürgermeisteramt Amstetten	

Inhalt

1.	Rechtsgrundlagen.....	4
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO).....	5
2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)	5
2.2.1.	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	5
2.2.2.	Geschossflächenanzahl (§ 20 BauNVO)	5
2.2.3.	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)	5
2.2.4.	Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO).....	5
2.3.	Bauweise (§ 22 BauNVO)	5
2.4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).....	5
2.4.1.	Baugrenze.....	5
2.5.	Garagen und Nebenanlagen	5
2.6.	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	5
2.7.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
2.8.	Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)	6
2.9.	Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 21 BauGB)	6
2.10.	Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	6
2.11.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
2.12.	Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
2.12.1.	Entwässerung	6
2.12.1.1.	Niederschlagswasser	6
2.12.1.2.	Schmutzwasser.....	7
2.12.2.	Maßnahmen Artenschutz	7
2.12.3.	Ausgleichsmaßnahmen.....	7
2.13.	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a-b BauGB)	8
2.13.1.	PFG1: Pflanzgebot „Laubbäume“	8
2.13.2.	PFG 2: Pflanzgebot „Streuobstbäume“	8
2.13.3.	PFB Pflanzbindung „Streuobstbäume“	8
3.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO.....	9
3.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	9
3.1.1.	Materialien	9

3.1.2.	Dachdeckung	9
3.1.3.	Dachform und Dachneigung.....	9
3.1.4.	Sonnenkollektoren	9
3.2.	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	9
3.2.1.	Bodenbeläge	9
3.2.2.	Einfriedungen	10
3.2.3.	Aufschüttungen und Abgrabungen	10
3.2.4.	Verwendung von Erdaushubmaterial.....	10
3.3.	Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).....	10
3.4.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	10
3.5.	Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)	10
4.	Ordnungswidrigkeiten	10
5.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	11
5.1.	Archäologische Funde.....	11
5.2.	Altlasten	11
5.3.	Landwirtschaftliche Immissionen	11
5.4.	Empfehlungen zum Lärmschutz	11
5.5.	Schutz vor Starkregen.....	11
5.6.	Beleuchtungsanlagen.....	11
5.7.	Pflicht zur Anlage von Grünflächen auf unbebauten Flächen	12
5.8.	Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen	12
6.	Verfahrensvermerke.....	13
7.	Inkrafttreten	14

Die Gemeinde Amstetten erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet folgende Satzung:

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schalkstetten, Flurstück Nr. 99.

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) m. W. v. 23.12.2025.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2. Geschossflächenanzahl (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse: II

2.2.4. Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Firsthöhe der Gebäude darf 9,0 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe des Rohfußbodens (EFH-R) bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

2.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauGB.

2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1. Baugrenze

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

2.5. Garagen und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind zusätzlich in der Fläche für Garagen gem. zeichnerischem Teil zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

2.6. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO wird bei der Ermittlung der zulässigen Wandfläche und Wandhöhe an zulässigen Grenzgaragen die Wandfläche unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus nicht angerechnet. Diese gilt nur bis zu einer Tiefe von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie. Bezugspunkt für das Höhenniveau ist der Schnittpunkt der Grundstücksgrenze mit der Oberkante des Randsteines.

2.7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird wie folgt beschränkt:

Je Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Je Einheit einer Hausgruppe sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.8. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragene Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,50 m über- bzw. unterschritten werden. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus/der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen. Wird die EFH-R unterschritten, darf die Gebäudehöhe nicht um den unterschrittenen Wert erhöht werden.

2.9. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 21 BauGB)

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht zugunsten der hinterliegenden Wiese ist von Bebauung, Lagerhaltung und Bepflanzung freizuhalten.

2.10. Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.11. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 anzupflanzen. Die Wiese ist extensiv zu nutzen.

2.12. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen festgesetzt.

2.12.1. Entwässerung

Die Erschließung ist privat vorzunehmen.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

2.12.1.1. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung sollte nach Möglichkeit über eine bewachsene Bodenzone mit einer Mächtigkeit ≥ 20 cm erfolgen. Bei einer unterirdischen Versickerung ist eine ausreichende Behandlung des Niederschlagswasser nach DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu gewährleisten. Grundstückseigentümer sind verpflichtet, ihr Oberflächenwasser so zu bewirtschaften, dass keine Schäden für Nachbarn oder Dritte entstehen.

Es sind keine unbeschichteten Metaldächer z. B. aus Kupfer, Zink oder Blei zulässig.

Hoffflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen als Rasen- oder Dränpflaster auszuführen.

2.12.1.2. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu sammeln und der öffentlichen Mischwasserkanalisation in der Schillerstraße zuzuführen. Sollten im Kellergeschoß Entwässerungsgegenstände (WC, Dusche, Bodenablauf etc.) angeordnet werden, müssen diese mit einer Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal gepumpt werden. Unabhängig davon wird auf die DIN 1986 verwiesen. Darin ist vorgeschrieben, dass nur untergeordnete Nebenräume unterhalb der Rückstauenebene (Kellergeschoß) mit einem Rückstauverschluss gesichert werden dürfen. Anfallendes Schmutzwasser von Wohnungen unterhalb der Rückstauenebene ist immer mit einer Hebeanlage über die Rückstauenebene zu heben.

2.12.2. Maßnahmen Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Zum jetzigen Planungsstand soll ggf. ein Obstbaum gefällt werden. Rodungen sind nur außerhalb des genannten Zeitraumes zulässig.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen des Neubaus, sollten die entsprechenden Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach bei der Planung berücksichtigt werden (siehe Rössler M. et al. (2022) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

Um indirekte Beeinträchtigungen auf potenzielle Jagdhabitats von Fledermäusen in der Umgebung zu vermeiden, wird empfohlen die Außenbeleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert ist die Lichtfarbe "Amber". Empfohlen wird des Weiteren die Verwendung (nach unten) gerichteter Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der Gehölze in der Umgebung verhindern.

2.12.3. Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Bebauungsgebietes ist folgender Ausgleich festgesetzt: Pflanzgebote 1 und 2.

2.13. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a-b BauGB)

2.13.1. PFG1: Pflanzgebot „Laubbäume“

Je Bauplatz ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Lage innerhalb des Grundstückes kann verschoben werden.

Qualität:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden.

Ausführung:

Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.13.2. PFG 2: Pflanzgebot „Streuobstbäume“

Innerhalb der Grünfläche sind mindestens acht heimische, standortgerechte Obstbäume vom Grundstückseigentümer zu pflanzen.

Qualität:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden.

Ausführung:

Die Bäume sind vor Baubeginn vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.13.3. PFB Pflanzbindung „Streuobstbäume“

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind diese durch einen heimischen, standortgerechten Obstbaum zu ersetzen.

3. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1. Materialien

Unbeschichtete Metalle, wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

3.1.2. Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder schwarzes Material zu verwenden. Des Weiteren sind Indach- und Aufdachanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie begrünte Dächer zugelassen. Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen die Attika um max. 0,50 m überragen.

Dachbekleidungen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Zink, und Blei sind nicht zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit maten, beschichteten Blechen gedeckt werden.

3.1.3. Dachform und Dachneigung

Für Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°- 45° zulässig. Der First ist mittig anzuordnen.

Für Nebengebäude und Garagen sind zusätzlich flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung zulässig. Weiterhin sind für Nebengebäude und Garagen Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen, die als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

3.1.4. Sonnenkollektoren

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung, als Dacheindeckung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden und die Attika um max. 0,50 m überragen.

3.2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.2.1. Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.

3.2.2. Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind nur als Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis 1,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 15 cm als Kleintierdurchlass einzuhalten.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3.2.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 1,5 m zulässig. Zu Nachbargrundstücken sind flache Böschungen mit max. 30° Neigungswinkel anzulegen.

3.2.4. Verwendung von Erdaushubmaterial

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

3.3. Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

3.4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit einer maximalen Fläche von 2 m² sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ als Hinweis auf Handwerk und Beruf und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach zulässig. Bewegliche und hinterleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.5. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohneinheit 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Der Stauraum vor Garagenzufahren ist nicht anrechenbar.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Schalkstetten-Schillerstraße, Flurstück Nr. 99“ Ziffer 3.1 bis 3.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

5.2. Altlasten

Sollte bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

5.3. Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

5.4. Empfehlungen zum Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

5.5. Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

5.6. Beleuchtungsanlagen

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die

Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

5.7. Pflicht zur Anlage von Grünflächen auf unbebauten Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m²).

5.8. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung der Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 8 a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

6. **Verfahrensvermerke**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat Amstetten hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Schalkstetten - Schillerstraße, Flurstück Nr. 99“ in Amstetten-Schalkstetten aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Schalkstetten - Schillerstraße, Flurstück Nr. 99“ und ihre Begründung vom im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Amstetten öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung im Internet wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten ortsüblich bekanntgemacht gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können, welche weiteren Zugangsmöglichkeiten bestehen und Stellungnahmen bei Bedarf auch auf anderem Wege, als elektronisch, abgegeben werden können. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Schalkstetten - Schillerstraße, Flurstück Nr. 99“ wurde vom ins Internet eingestellt. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom benachrichtigt worden.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit der Begründung wurde in der Zeit vom bis ... im Internet auf der Homepage der Gemeinde Amstetten veröffentlicht und gleichzeitig im Rathaus öffentlich ausgelegt. Zur gleichen Zeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ... die während der Veröffentlichungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ... mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ... die Einbeziehungssatzung „Schalkstetten - Schillerstraße, Flurstück Nr. 99“ als Satzung beschlossen.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Amstetten wurde am ... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Schalkstetten - Schillerstraße, Flurstück Nr. 99“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Johannes Raab, Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

K:\Amstetten\Schalkstetten\ES_Schillerstrasse\Dokumente\B-Planverfahren\Auslegung\EBS_Schillerstrasse_txt.docx